



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 690 328  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Prestebråtan 21  
3300 HOKKSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		771 054	753 286
Annen driftsinntekt	1	1 036 231	468 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 807 285</b>	<b>1 221 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 827 286	2 244 501
Avskrivning	3	133 997	147 097
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 196 708	1 312 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 157 991</b>	<b>3 704 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 350 705</b>	<b>-2 482 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		364 783	331 536
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	17 003 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 880 858	1 222 911
Annen renteinntekt		636 733	204 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 885 374</b>	<b>1 758 500</b>
Annen rentekostnad		2 574 536	2 342 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 574 536</b>	<b>2 342 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 310 839</b>	<b>-583 699</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 960 133</b>	<b>-3 066 531</b>
Skattekostnad på resultat	4	-111 239	-646 639
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		15 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 071 372	
Overført fra annen egenkapital			-3 419 892
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 13	11 901 357	12 035 354
Anlegg under utførelse	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 901 357</b>	<b>12 035 354</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	23 018 362	21 691 651
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	4 872 721	1 656 524
Andre fordringer	6	1 163 839	971 443
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>71 400 479</b>	<b>66 665 176</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 301 837</b>	<b>78 700 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 13	<b>10 427 487</b>	<b>10 427 487</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 769	65 942
Andre kortsiktige fordringer		34 698	5 400 409
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 467</b>	<b>5 466 351</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	18 771 378	3 844 416
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 771 378</b>	<b>3 844 416</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 248 332</b>	<b>19 738 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	11		
Annen egenkapital		47 732 824	46 661 451
Udekket tap	11		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 732 824</b>	<b>46 661 451</b>

<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>59 116 921</b>	<b>58 045 549</b>
------------------------	----	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	786 860	898 099
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>786 860</b>	<b>898 099</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 13	24 348 962	25 208 336
Ansvarlig lånekapital	7, 12	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Gjeld til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 819 192</b>	<b>37 678 566</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 606 052</b>	<b>38 576 665</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Kortsiktig gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld		47 187	73 828
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		189 014	281 147
Utbytte		15 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7, 12		
Annen kortsiktig gjeld	7	590 994	461 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 827 195</b>	<b>1 816 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 433 247</b>	<b>40 393 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 352140

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 690 328  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Prestebråtan 21  
3300 HOKKSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.04.2025



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		771 054	753 286
Annen driftsinntekt	1	1 036 231	468 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 807 285</b>	<b>1 221 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 827 286	2 244 501
Avskrivning	3	133 997	147 097
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 196 708	1 312 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 157 991</b>	<b>3 704 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 350 705</b>	<b>-2 482 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		364 783	331 536
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	17 003 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 880 858	1 222 911
Annen renteinntekt		636 733	204 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 885 374</b>	<b>1 758 500</b>
Annen rentekostnad		2 574 536	2 342 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 574 536</b>	<b>2 342 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 310 839</b>	<b>-583 699</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-111 239	-646 639
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		15 000 000	1 000 000



Avsatt til annen egenkapital	1 071 372	
Overført fra annen egenkapital		-3 419 892
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 13	11 901 357	12 035 354
Anlegg under utførelse	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 901 357</b>	<b>12 035 354</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	23 018 362	21 691 651
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	4 872 721	1 656 524
Andre fordringer	6	1 163 839	971 443
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>71 400 479</b>	<b>66 665 176</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 301 837</b>	<b>78 700 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8, 13	10 427 487	10 427 487
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 769	65 942
Andre kortsiktige fordringer		34 698	5 400 409
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 467</b>	<b>5 466 351</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	18 771 378	3 844 416
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 771 378</b>	<b>3 844 416</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 248 332</b>	<b>19 738 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	11		
Annen egenkapital		47 732 824	46 661 451
Udekket tap	11		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 732 824</b>	<b>46 661 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>59 116 921</b>	<b>58 045 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	786 860	898 099
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>786 860</b>	<b>898 099</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 13	24 348 962	25 208 336
Ansvarlig lånekapital	7, 12	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Gjeld til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 819 192</b>	<b>37 678 566</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 606 052</b>	<b>38 576 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 187	73 828
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		189 014	281 147
Utbytte		15 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7, 12		
Annen kortsiktig gjeld	7	590 994	461 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 827 195</b>	<b>1 816 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 433 247</b>	<b>40 393 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 ID:e907ae30-fdb4-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

# Årsregnskap

**2024**

**Eiker Eiendomsutvikling AS**

Org.nr.: 965 690 328



## Eiker Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Leieinntekter		771 054	753 286
Annen driftsinntekt	1	1 036 231	468 209
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>1 807 285</b>	<b>1 221 495</b>
Lønnskostnad	2	1 827 286	2 244 501
Avskrivning	3	133 997	147 097
Annen driftskostnad	2	1 196 708	1 312 730
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>3 157 991</b>	<b>3 704 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 350 705</b>	<b>-2 482 833</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		364 783	331 536
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	17 003 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 880 858	1 222 911
Annen renteinntekt		636 733	204 053
Annen rentekostnad		-2 574 536	-2 342 199
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 960 133</b>	<b>-3 066 531</b>
Skattekostnad på resultat	4	-111 239	-646 639
<b>Resultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		15 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 071 372	0
Overført fra annen egenkapital		0	3 419 892
<b>Sum disponert (dekket)</b>		<b>16 071 372</b>	<b>-2 419 892</b>





## Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 13	11 901 357	12 035 354
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 901 357</b>	<b>12 035 354</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	23 018 362	21 691 651
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	4 872 721	1 656 524
Andre fordringer	6	1 163 839	971 443
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>71 400 479</b>	<b>66 665 176</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 301 837</b>	<b>78 700 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Beholdning tomter for salg/utvikling	8, 13	10 427 487	10 427 487
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 769	65 942
Andre kortsiktige fordringer		34 698	5 400 409
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 467</b>	<b>5 466 351</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	18 771 378	3 844 416
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 248 332</b>	<b>19 738 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>



## Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 732 824	46 661 451
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 732 824</b>	<b>46 661 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>59 116 921</b>	<b>58 045 549</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	4	786 860	898 099
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>786 860</b>	<b>898 099</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	7, 12	12 470 230	12 470 230
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 13	24 348 962	25 208 336
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 819 192</b>	<b>37 678 566</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 187	73 828
Skyldige offentlige avgifter		189 014	281 147
Utbytte		15 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	590 994	461 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 827 195</b>	<b>1 816 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 433 247</b>	<b>40 393 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 550 168</b>	<b>98 438 784</b>

Hokksund, 03.03.2025  
Styret i Eiker Eiendomsutvikling AS

George Harold Fulford  
styreleder

Per Winsvold Mikkelsen  
styremedlem

Berit Kristin Haugen Bakkane  
styremedlem

Trond Alexander Lindborg  
daglig leder



Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

### Leieinntekter

Selskapet har leieinntekter som vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Tjenestene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

### Tomtearealer

Ved opparbeidelse av tomteområder (egenregi), blir historisk kostpris for arealet, med tillegg av opparbeidelseskostnader, fordelt på den enkelte tomt. Gevinst ved salg av tomtene føres som annen (ordinær) driftsinntekt. Historisk kostpris på gjenværende arealer, står som anleggsmidler i balansen.

Tomter til formål for salg og utvikling er klassifisert som omløpsmidler. Tomtene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



## Eiker Eiendomsutvikling AS

## Noter til årsregnskapet 2024

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

### Fordringer

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innkuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets ansatte har i tillegg en AFP-ordning. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke, det vil si at kostnaden er lik årets utbetalinger til ordningen. Forpliktelser/pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke, det vil si at pensjonskostnaden er lik årets pensjonspremie, samt innbetaling til premiefond med fradrag for avkastning.



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	100 000	300 000
- Tilknyttet selskaper	239 288	72 600

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	1 166 707	1 295 250
Arbeidsgiveravgift	211 511	287 110
Pensjonskostnader	254 859	636 867
Andre ytelser	194 209	25 273
<b>Sum</b>	<b>1 827 286</b>	<b>2 244 501</b>

Sysselsatte årsverk	1,0	1,0
---------------------	-----	-----

Selskapet er forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 047 500	115 400
Pensjonsutgifter	254 859	0
Annen godtgjørelse	8 642	0
<b>Sum</b>	<b>1 311 001</b>	<b>115 400</b>

Selskapet har mellomværende med eier Øvre Eiker Kommune, se note 7 og 11.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon	101 260	79 513
Teknisk bistand årsregnskap og ligningspapirer)	27 627	26 211
<b>Sum</b>	<b>128 887</b>	<b>105 724</b>



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bolig og eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	13 291 375	13 291 375
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	13 291 375	13 291 375
Akkumulerte avskrivninger	1 390 018	1 390 018
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>11 901 357</b>	<b>11 901 357</b>
Årets avskrivninger	133 997	133 997
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	
Tomter avskrives ikke.		



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 4 Skatt

Midlertidige forskjeller	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-2 583 213	-2 641 820	-58 607
Gevinst- og tapskonto	6 756 190	8 445 237	1 689 047
<b>Sum</b>	<b>4 172 977</b>	<b>5 803 417</b>	<b>1 630 440</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-596 340	-1 721 148	-1 124 809
Avskåret rentefradrag	-5 292 486	-5 297 928	-5 442
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 292 486	5 297 928	5 442
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>3 576 638</b>	<b>4 082 269</b>	<b>505 631</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>786 860</b>	<b>-898 099</b>	<b>1 684 959</b>

Utsatt skattefordel knyttet til gjeldsrentebegrensning er ikke balanseført med utgangspunkt i en vurdering basert på forsiktighetsprinsippet. Det er usikkerhet knyttet til om den latente fordelen kan utnyttes i fremtiden.

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	15 960 133	-3 066 531
Permanente forskjeller	-16 460 323	127 263
Endring i midlertidige forskjeller	1 630 440	2 059 894
Avskåret rentefradrag	-5 442	0
Endring av fremførbart underskudd	-1 124 808	879 375
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-111 239	-646 639
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-111 239</b>	<b>-646 639</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	15 960 133	-3 066 531
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 511 229	-674 637
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 621 271	27 997
<b>Sum</b>	<b>-110 042</b>	<b>-646 640</b>
Effektiv skattesats	-0,7 %	21,1 %

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	-80 252	-72 938
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	80 252	72 938
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 5 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Varg Eiendom AS	Hokksund	100%	16 902 568	-647 183	33 164 859
Christian IV's vei 31 AS	Hokksund	100%	277 409	284 531	5 075 300
<b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>					<b>38 240 159</b>

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år* (100%)	Resultat siste år* (100 %)	Balanseført verdi
<b>Tilknyttet selskapet</b>					
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS	Hokksund	50%	340 000	179 000	223 000
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50%	2 528 000	-1 608 000	2 846 519
Ormåsen Utbygging AS	Hokksund	49%	3 459 000	3 023 000	985 880
Fida Eiendom AS	Fiskum	38%	-222 000	45 000	50 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>					<b>4 105 399</b>

\*Gjelder egenkapital og resultat for 2023.

Aksjene i Fida Eiendom AS er nedskrevet med kr 2 200 000.

Selskapet har i 2024 mottatt et utbytte fra Ormåsen Utvikling AS på kr. 17 003 000

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	29 054 921	24 319 618
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	18 619 802	19 837 242



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Øvre Eiker Kommune	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Selskap i samme konsern	23 018 362	21 691 651	0	0
Tilknyttet selskap	4 872 721	1 656 524	0	0
Øvre Eiker Kommune	0	0	12 470 230	12 470 230
<b>Sum</b>	<b>27 891 083</b>	<b>23 348 175</b>	<b>12 470 230</b>	<b>12 470 230</b>

### Note 8 Beholdning tomter for salg/utvikling

	Utviklingstomter
Inngående balanse 01.01.2024	10 427 487
Tilgang	0
Avgang	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>10 427 487</b>

Selskapet eier tre utviklingstomter på Ormåsen. Tomtene er i kommuneplanen avsatt til boligformål og har et potensiale for til sammen 170 – 220 boliger.

### Note 9 Bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd som er bundet på konto for skattetrekk	99 554	170 821

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 11 384 097 består av 222 563 aksjer à kr 51,15. Alle aksjer har like rettigheter. Øvre Eiker Kommune er eier av alle aksjene.

### Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	11 384 097	46 661 451	58 045 549
Årets resultat	0	16 071 372	16 071 372
Avsatt utbytte	0	-15 000 000	-15 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>11 384 097</b>	<b>47 732 824</b>	<b>59 116 922</b>



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2024

### Note 12 Ansvarlig lån

Selskapet har et ansvarlig lån fra Øvre Eiker Kommune på kr 12 470 230. Det ansvarlige lånet har en prioritet etter all annen gjeld. Det ansvarlige lånet er gitt avdragsfrihet til 2028. Lånet renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2,2 % margin over lånets løpetid.

Lånet ble fornyet med 5 nye år i 2023 og forfaller i sin helhet 2028.

### Note 13 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 348 962	25 208 336
<b>Sum</b>	<b>24 348 962</b>	<b>25 208 336</b>

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	22 197 245	22 327 042
<b>Sum</b>	<b>22 197 245</b>	<b>22 327 042</b>

I tillegg til selskapets egne sikkerhetsstillelser er bygg i Varg Eiendom AS og Hougsund Eiendomsselskap AS stillet som sikkerhet for selskapets gjeld.

Videre har Eiker Eiendomsutvikling AS stillet kausjon ovenfor gjeld tatt opp av Hougsund Eiendomsselskab AS.

### Note 14 Garantiforpliktelser, tvister m.v.

Selskapet har forpliktet seg til å finansiere selskapet Hokksund Vest Utvikling AS oppad til kr 25 000 000.



## Verifikat

Titel: Eiker Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2024

ID: e907ae30-fdb4-11ef-8aa0-790626141b96

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-10

### Underskrifter

Eiker Eiendomsutvikling AS 965690328

Trond Lindborg

trond@eeu.no

Signerat: 2025-03-10 14:41 Norskt BankID Trond Alexander Lindborg

Per Mikkelsen

pm@pk-eiendom.no

Signerat: 2025-03-10 15:27 Norskt BankID 1963-08-17, Per Winsvold

Mikkelsen

Berit Bakkane

berit.bakkane@drammen.kommune.no

Signerat: 2025-03-10 15:27 Norskt BankID 1963-03-22,

Berit Kristin Haugen Bakkane

George H. Fulford

george@fulfordtyr.no

Signerat: 2025-03-18 11:14 Norskt BankID 1951-11-13,

George Harold Fulford

### Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Eiker Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2024.pdf	116.7 kB	93e7 0142 a012 6bf5 d8fc 59aa 2e98 5a46 c642 88dd 3609 4e75 495d 6df2 36a7 f540

### Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-10	14:40	Skapat   Trond Lindborg, Eiker Eiendomsutvikling AS 965690328. IP: 213.145.183.85
2025-03-10	14:41	Signerat   Trond Lindborg, Eiker Eiendomsutvikling AS Genomfört med: Norskt BankID av Trond Alexander Lindborg. IP: 213.145.183.85
2025-03-10	15:27	Signerat   Berit Bakkane Genomfört med: Norskt BankID av Berit Kristin Haugen Bakkane, 1963-03-22. IP: 84.49.223.140
2025-03-10	15:27	Signerat   Per Mikkelsen Genomfört med: Norskt BankID av Per Winsvold Mikkelsen, 1963-08-17. IP: 81.167.244.210
2025-03-18	11:14	Signerat   George H. Fulford Genomfört med: Norskt BankID av George Harold Fulford, 1951-11-13. IP: 81.166.5.218



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



Til generalforsamlingen i Eiker Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiker Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Guro Skjeggerud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2024

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Skjeggerud, Guro	BANKID	2025-03-20 09:26

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.